Soal seterusnya ialah sama ada Mahkamah ini patut membuat perintah yang dipohon melalui Notis Usul ini. Peguam defendan menghujahkan bahawa persoalan yang dibangkitkan hanyalah soal prosedur, bukan bidangkuasa dan soal itu boleh dibangkitkan dalam perbicaraan kes itu.

Saya tidak bersetuju dengan hujah itu. Persoalan yang dibangkitkan ini adalah semata-mata persoalan undang-undang, tidak ada apa-apa pertelingkahan fakta yang terdapat dalam kes ini. Bagaimanakah kedua-dua pihak akan menghujah persoalan ini di Mahkamah Majistret memandangkan bahawa kedua pihak tidak boleh diwakili oleh Peguam dalam tuntutan kecil? Oleh itu Mahkamah ini adalah forum yang lebih sesuai. Lagi pula persoalan ini melibatkan tuntutan-tuntutan yang serupa di semua Mahkamah Majistret di negara ini. Eloklah ia diputuskan segera.

YAP AH LEAN

lwn.

YAP HOI LENG & 3 LAGI

MAHKAMAH TINGGI, PULAU PINANG
DATO' ABDUL HAMID BIN HJ. MOHAMED H.
[GUAMAN SIVIL NO. 22-114-90]
29 SEPTEMBER 1992

AMALAN DAN PROSEDUR: Permohonan untuk deklarasi - Permohonan di bawah Aturan 33 Kaedah 2, Kaedah-Kaedah Mahkamah Tinggi 1980 - Permohonan tidak mengikut prosedur - Sama ada patut didengar - Kenyataan dalam afidavit defendan tidak disangkal - Menunjukkan persoalan-persoalan fakta yang perlu dibicarakan - Sama ada isu-isu yang ditimbulkan boleh diputuskan atas kenyataan-kenyataan dalam afidavit-afidavit atau hanya selepas perbicaraan sepenuhnya.

Plaintif mengatakan bahawa defendan-defendan telah membuat dorongan dengan pengaruh tak wajar keatasnya untuk menurunkan cap jarinya keatas dokemen-dokumen untuk memindahmilik tanahnya keatas nama defendan-defendan pertama, kedua dan ketiga. Plaintif menuntut diantara lain gantirugi dan pembatalan dokumen-dokumen tersebut.

Setelah penyata pembelaan difailkan oleh defendan-defendan, plaintif membuat permohonan dibawah Aturan 33 Kaedah 2 KMT 1980 untuk deklarasi, diantara lain, bahawa Borang Pindahmilik adalah tak sah dan bahawa plaintif adalah tuan punya benefisial tanah itu.

Diputuskan:

[1] Aturan 33 kaedah 2 dengan jelas mengatakan bahawa sebelum sesuatu soalan atau isu boleh dibicarakan terlebih dahulu, ia mesti diperintahkan oleh Mahkamah. Dalam kes ini tidak ada perintah Mahkamah dan prosedur yang diikuti oleh plaintif adalah salah.

[2] Afidavit defendan keempat yang memperturunkan dengan terperinci apa yang berlaku dan dilakukan, tidak disangkal oleh plaintif dan pernyataan-pernyataan itu kena diterima oleh Mahkamah dan ia menunjukkan persoalan-persoalan fakta yang perlu dibicarakan.

[3] Pernyataan tuntutan plaintif menimbulkan penyataan fraud, silap, salah nyata, dorongan, pengaruh tak wajar dan kecuaian dalam menjalankan tugas terhadap defendan keempat. Kesemuanya ini bukanlah perkara yang boleh dibuktikan dengan keterangan afidavit apa lagi apabila disangkal. Isu-isu cuma boleh diputuskan selepas perbicaraan sepenuhnya.

[Permohonan plaintif ditolak dengan kos]

[Nota Pengarang: Plaintif telah merayu kepada Mahkamah Agung melalui MARS 02-441-92]

Kes-kes yang dirujuk:
Hotel Ambassador (M) Sdn. Bhd. lwn. Seapower (M) Sdn. Bhd. [1991] 1 MLJ 404 / [1990] 2 CLJ 1044 ***(dirujuk)***
Tilling lwn. Whiteman [1979] 1 All ER 737 ***(dirujuk)***
Chan Kum Loong lwn. Hil Sui Eng [1980] 1 MLJ 313 ***(dirujuk)***

Akta-akta yang dirujuk:
Kaedah-Kaedah Mahkamah Tinggi 1980, Aturan 14, Kaedah 1(2)(b), Aturan 33 Kaedah 2, 5
Kanun Tanah Negara 1965, s. 340

Sumber-sumber lain yang dirujuk:
The Supreme Court Practice 1988 (UK), Jilid 1, perenggan 33/3/1

Bagi pihak plaintif - Kanesan Muthusami; T/n. Shearn Delamore & Co.
Bagi pihak defendan-defendan - Hoe Kek Pin; T/n. Lim Cheng Poh, Lim & Rahim)

ALASAN PENGHAKIMAN

Abdul Hamid bin Hj. Mohamed H:
Tuntutan plaintif adalah terhadap tiga orang anaknya (defendan pertama, kedua dan ketiga) dan seorang Peguam (defendan keempat).

Mengikut pernyataan tuntutannya, beberapa kali dalam bulan Mac dan April 1989 defendan pertama, kedua dan ketiga membawanya menemui defendan keempat. Plaintif mengatakan bahawa defendan keempat mendorongnya (induced) untuk menurunkan cap jarinya ke atas dokumen-dokumen untuk memindahmilik/mendaftar tanahnya, iaitu lot 757, Seksyen 3, Jelutong, Pulau Pinang di atas nama ketiga-tiga defendan itu. Mengikutnya, keempat-empat defendan itu membuat representasi kepadanya bahawa:

(a) dokumen-dokumen itu adalah serupa dengan pembatalan wasiatnya;
(b) dokumen-dokumen itu untuk memindahmilikkan tanahnya itu kepada empat orang anaknya dengan bahagian yang sama banyak;
(c) dokumen-dokumen itu akan memboleh-kannya menghabiskan umur tuanya dengan aman;
(d) dokumen-dokumen itu akan memastikan anak-anaknya akan hidup dengan aman.

Katanya, semua representasi itu adalah palsu.

Selanjutnya dan juga sebagai alternatif, plaintif mengatakan bahawa defendan keempat telah cuai atau melanggar tangungjawabnya sebagai seorang peguam kerana tidak menjelaskan kepadanya sifat sebenar dokumen-dokumen itu, terutama sekali Trust Deed bertarikh 11 Mac 1989, bahawa akibatnya ialah dia akan menyerahkan tanah itu sebagai alang *inter vivos* (gift *inter vivos*).

Plaintif juga mengatakan bahawa defendan keempat gagal memberinya masa yang cukup untuk memahami, menimbang dan membuat peruntukan-peruntukan yang sesuai.

Plaintif juga mengatakan bahawa kesemua defendan telah membuat dorongan dengan pengaruh tak wajar (undue influence) ke atasnya.

Plaintif juga menuduh defendan-defendan melakukan fraud terhadapnya untuk mendapat cap jarinya itu. Butiran-butiran fraud diberi.

Selanjutnya dan sebagai alternatif plaintif mengatakan bahawa dia menurunkan cap jari itu kerana silap (mistake) tentang sifat dan kandungannya. Dia menyangka dia membatalkan wasiatnya.

Mengikut plaintif, kemudiannya, dia dapati antara lain, bahawa dokumen yang dicap jarinya itu bukannya wasiat dan empat orang anaknya tidak didaftarkan sebagai tuanpunya hartanah itu (cuma tiga orang yang terdaftar).

Plaintif menuntut:

(a) gantirugi;
(b) pembatalan dokumen-dokumen itu;
(c) perisytiharan bahawa dokumen-dokumen itu bukan dibuatnya dan adalah tak sah (void);
(d) supaya dokumen-dokumen itu diserahkan kepadanya untuk dibatalkan (cancelled);

(e) Pendaftar Hak Milik diarahkan melaksanakan Perintah itu;
(f) defendan-defendan membayar belanja memindah-milikkan tanah itu balik kepadanya;
(g) kos.

Defendan pertama memasukkan pembelaannya pada 29 Mei 1990 dan defendan kedua pada 9 Jun 1990.

Pembelaan mereka adalah ringkas. Bolehlah dikatakan bahawa mereka menafikan tuduhan-tuduhan plaintif itu.

Pada 27 Julai 1990, Peguam plaintif, melalui saman dalam kamar, memohon untuk mengambil keterangan seorang saksi plaintif yang sudah tua dan uzur. Permohonan itu belum didengar kerana Peguam kedua pihak bersetuju permohonan ini (Lampiran 35) diputuskan terlebih dahulu.

Pada 20 September 1990, defendan keempat memasukkan pembelannya yang panjang lebar. Beliau menurunkan tarikh-tarikh plaintif hadir di pejabatnya dan apa yang berlaku. Antaranya, defendan keempat mengatakan bahawa pada 9 Mac 1989, plaintif mengarahkan defendan keempat menyediakan Deed of Gift kepada defendan pertama, kedua dan ketiga. Pada 11 Mac 1989, plaintif mengarahkan defendan keempat menyedialan Trust Deed untuk defendan pertama, kedua dan ketiga, masing-masing $^1/_4$ bahagian dan $^1/_4$ bahagian lagi untuk anak-anak kepada anak plaintif yang keempat yang tidak mahukan bahagiannya. Mengikut defendan keempat Borang 14A telah disetemkan pada 14 April 1989.

Mengikut defendan keempat lagi, pada 24 April 1989 plaintif pergi ke pejabatnya lagi. Kali ini plaintif hendak membatalkan alang (gift) itu. Defendan keempat memberitahunya itu tidak boleh dilakukan kerana kepentingan kanak-kanak adalah terlibat.

Deed of Gift itu telah disetem pada 19 April 1989 dan didaftarkan pada 21 April 1989.

Penyerahan writ kepada defendan ketiga dibuat secara ganti. Dia tidak memasukkan kehadiran. Penghakiman Ingkar telah dimasukkan keatasnya pada 20 Jun 1991.

Pada 17 September 1991 peguam plaintif memfailkan saman untuk arahan.

Pada 18 November 1991, plaintif melalui Peguam barunya memfailkan permohonan ini (Lampiran 35).

Sekarang beliau memohon:

(a) deklarasi bahawa Memorandum of Transfer (Borang 14A) bertarikh 11 Mac 1989 yang memindahmilikkan tanah berkenaan kepada defendan pertama, kedua dan ketiga adalah tak sah (null and void);
(b) deklarasi bahawa plaintif adalah tuan punya benefisial tanah itu;
(c) perintah supaya defendan pertama, kedua dan ketiga menyerahkan kepadanya Geran Hakmilik tanah itu;
(d) perintah mengarahkan Pendaftar Hakmilik, Pulau Pinang membatalkan pendaftaran tanah itu atas nama defendan pertama, kedua dan ketiga.

Permohonan ini disokong oleh Afidavit plaintif - Lampiran 34. Satu perkara penting yang dinyatakan dalam Afidavit itu ialah pindahmilik itu tidak selaras dengan Trust Deed: tanah itu dipindahmilik kepada defendan pertama, kedua dan ketiga; sebaliknya Trust Deed itu menghendaki tanah itu hendaklah dipegang oleh defendan pertama, kedua dan ketiga "In Trust for themselves as to $^1/_4$ share each and the last $^1/_4$ share to be held in trust for the sons of Yap Thong Hean..."

Defendan kedua dan keempat memfail afidavit. Afidavit defendan keempat adalah lebih penting. Selain daripada mengulangi apa yang dikatakannya dalam pembelaannya, dia menjelaskan bahawa Trust Deed itu adalah satu amanah rahsia (secret trust). Dia mengatakan bahawa dia diarah oleh defendan pertama, kedua dan ketiga mengemukakannya ke Pejabat Pendaftar Hakmilik setelah plaintif memulakan prosiding ini.

Pada hari permohonan ini ditetapkan untuk didengar, Peguam defendan-defendan membuat bantahan awal. Alasannya ialah bahawa relif yang dituntut dalam saman dalam kamar (Lampiran 35) berlainan daripada relif yang dituntut dalam Pernyataan Tuntutan. Saya menolak bantahan awal itu dan mengarahkan supaya permohonan ini didengar atas meritnya.

Penghujahan saman dalam kamar (Lampiran 35) ini didengar pada 29 April 1992. Saya menangguh keputusannya kepada suatu tarikh yang akan ditetapkan. Saya juga mengarahkan permohonan plaintif untuk meminda Pernyataan Tuntutan, yang telah difailkan, didengar pada 6 Mei 1992. Pada 6 Mei 1992 saya meluluskan permohonan untuk meminda Pernyataan Tuntutan itu, yang menambah satu perenggan mengatakan Memorandum of Transfer bertarikh 21 April 1989 tidak selaras dengan Trust Deed bertarikh 11 Mei 1989 dan oleh itu batal.

Pada 11 Mei 1992 saya memberi keputusan menolak permohonan plaintif (Lampiran 35). Atas permohonan plaintif, saya mendengar hujah-hujah lanjut di Mahkamah terbuka. Saya sekali lagi menolak permohonan ini dan mengesahkan perintah saya dalam kamar itu.

Sepanjang penghujahannya, Peguam plaintif tidak menyebut di bawah Aturan mana permohonan ini dibuat. Permohonan ini dibuat melalui saman dalam kamar dan kedua-dua Peguam berhujah sama ada terdapat persoalan-persoalan, fakta dan undang-undang, yang patut dibicarakan, seolah-olah permohonan ini dibuat di bawah Aturan 14, Keadah-kaedah Mahkamah Tinggi, 1980.

Jika itulah tujuan plaintif, permohonan ini boleh ditolak tanpa menimbang meritnya. Sebab, Pernyataan Tuntutan plaintif, antara lain, adalah diasaskan atas pengataan fraud. Aturan 14, Kaedah 1(2)(b) dengan jelas menyebut bahawa permohonan penghakiman terus di bawah Aturan itu tidak boleh dibuat di mana "suatu tuntutan oleh plaintif yang berasaskan pada pengataan fraud."

Satu kemungkinan lagi ialah permohonan ini dibuat di bawah Aturan 33(2). Malah, hakikat bahawa Peguam plaintif merujuk kepada kes *Hotel Ambassador (M) Sdn. Bhd. v. Seapower (M) Sdn. Bhd.* bagi menyokong permohonannya menunjukkan bahawa, permohonannya dibuat di bawah Aturan itu.

Di sini eloklah diperturunkan Aturan 33 Kaedah 2 itu:

> 2. Mahkamah boleh memerintahkan apa-apa soalan atau isu yang berbangkit dalam sesuatu kausa atau perkara, sama ada mengenai fakta atau undang-undang, dan sama ada yang berbangkit melalui pliding atau selainnya, supaya dibicarakan sebelum, pada masa atau selepas perbicaraan kausa atau perkara itu, dan boleh memberikan arahan-arahan tentang cara bagaimana soalan atau isu itu hendak dinyatakan.

Kaedah ini dengan jelas menyatakan bahawa sebelum sesuatu soalan atau isu itu boleh dibicarakan terlebih dahulu, ia mesti diperintahkan oleh Mahkamah. Hal ini dijelaskan dalam The Supreme Court Practice 1988 Jilid I di perenggan 33/3/1:

> Under this rule, the Court can, if necessary, direct that a question or issue shall be stated by or on the form of a special case (see *Duncan v. Lambeth London Borough Council* [1968] 1 QB 747; [1968] 1 All ER 84) but the parties cannot under this rule agree between themselves **without obtaining the order of the Court,** to state questions of law in the form of a special case.

Dalam kes ini tidak ada permohonan, tidak ada perintah Mahkamah di bawah Aturan 33 kaedah 2. Pihak defendan pun tidak bersetuju. Pihak plaintif sahaja yang memfailkan saman dalam kamar ini.

Jadi, jika plaintif membuat permohonan ini di bawah Aturan ini, prosedur yang diikutinya adalah salah. Atas alasan itu sahaja pun permohonan ini boleh ditolak.

Oleh sebab kedua pihak telah berhujah dengan panjang lebar, biarlah saya timbang dan putuskan sama ada perintah-perintah yang dipohon oleh plaintif itu patut diberi baik di bawah Aturan 14, Kaedah 1 atau di bawah Aturan 33 Kaedah 5, atas meritnya.

Perlu disebut di sini bahawa Afidavit defendan keempat (Lampiran 40) yang memperturunkan dengan terperinci tarikh-tarikh plaintif pergi menemuinya di pejabatnya dan apa yang berlaku dan dilakukan, tidak disangkal oleh plaintif. Oleh itu pernyataan-pernyataan itu, yang tidak disangkal, kenalah diterima oleh Mahkamah.

Dari itu, nyata terdapat persoalan-persoalan fakta yang perlu dibicarakan, iaitu -

(a) sama ada Trust Deed dan Borang 14A itu disediakan atas arahan plaintif;
(b) sama ada kedua-dua dokumen itu disediakan seperti arahan plaintif;
(c) sama ada terdapat "secret trust".

Jika diteliti pernyataan tuntutan plaintif pula, selain daripada pengataan fraud, terdapat pengataan silap (mistake), salah nyata (misrepresentation), dorongan (inducement), pengaruh tak wajar (undue influence) dan, terhadap defendan keempat, kecuaian dalam menjalankan tugasnya sebagai seorang Peguam. Kesemuanya ini bukanlah perkara yang boleh dibuktikan dengan keterangan Afidavit apa lagi apabila disangkal.

Pendirian plaintif, melalui Peguamnya, tidak tetap. Dia mengatakan Trust Deed tidak sah. Tetapi dia mengatakan pindahmilik tidak sah kerana tidak selaras dengan Trust Deed. Pada suatu ketika, semasa berhujah lanjut, Peguam defendan-defendan bertanya Peguam plaintif sama ada dia bersetuju pendaftaran hakmilik dibatalkan dan didaftar seperti yang ternyata dalam Trust Deed. Beliau tidak bersetuju juga, walaupun pihak defendan bersetuju berbuat demikian.

Selain daripada persoalan-persoalan yang saya sebutkan diatas, harus diingati bahawa tanah itu sekarang ini didaftar atas nama defendan pertama, kedua dan ketiga. Pendaftaran ini cuma boleh dibatalkan jika salah satu peruntukan s. 340 Kanun Tanah Negara terpakai. Memanglah pembatalan boleh dan patut dibuat jika Borang 14A tak sah kerana fraud dan salah nyata seperti yang didakwa oleh plaintif dalam Pernyataan Tuntutannya. Tetapi, isu-isu itu cuma boleh diputuskan selepas perbicaraan sepenuhnya.

Jika, permohonan ini ditimbang menurut Aturan 14, adalah nyata bahawa kes ini bukanlah satu kes yang sesuai untuk diberi penghakiman terus.

Jika ia ditimbang menurut Aturan 33, Kaedah 2 dan 5 pun, ia bukanlah satu kes yang sesuai untuk diputuskan di bawah Aturan itu.

Amalan membenarkan isu-isu undang-undang dibicarakan sebelum dan sebagai ganti membuat keputusan fakta disifatkan oleh Lord Wilberforce dan Lord Scarman dalam kes *Tilling v. Whiteman* [1979] 1 MLJ 404 sebagai "too often treacherous short cuts. Their price can be delay, anxiety and expense." Mahkamah Persekutuan juga berpendapat demikian - lihat *Chan Kum Loong v. Hii Sui Eng* [1980] 1 MLJ 313. Kes ini dan rayuan ini adalah bukti yang nyata tentang apa yang dikatakan oleh Hakim-Hakim yang arif itu. Oleh itu tidak hairanlah jika, lebih awal, Peguam plaintif yang terdahulu tidak membuat permohonan seperti ini, sebaliknya memfailkan saman untuk Arahan dan membuat permohonan untuk mengambil keterangan salah seorang skasi yang tua dan uzur.

Permohonan plaintif seperti dalam saman dalam kamar ini ditolak dengan kos.